

Edital de 1º e 2º leilão de bem imóvel e para intimação de Ana Maria Ferreira, bem como seu cônjuge se casada for expedido nos autos da ação em fase de Cumprimento de Sentença, que lhe requer Condomínio Parque Residencial M'Boi Mirim. Processo nº 0000089-22.2020.8.26.0002

O Dr. Luiz Raphael Nardy Lencioni Valdez, Juiz de Direito da 6ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, do Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que, o leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, JUCESP 792, levará a leilão público para venda e arrematação, no local e hora descritos no site, com transmissão pela internet e disponibilização imediata na plataforma de leilões eletrônico, www.leilaobrasil.com.br para lances pela internet:

Do Início e Encerramento do Leilão: Início do 1º leilão em 15/08/2025 às 10:20 horas e encerramento do 1º leilão em 18/08/2025 às 10:20 horas, em não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação atualizada para a data supra, seguir-se-á sem interrupção a 2ª praça do leilão que se encerrará em 12/09/2025 às 10:20 horas, não sendo aceito lances inferiores a 50% do valor da avaliação atualizada ou 80% da avaliação atualizada se de incapaz que deverá ser ofertado diretamente na plataforma de leilões www.leilaobrasil.com.br

Bem: Apartamento nº 41 localizado no 4º andar ou 5º pavimento do Bloco 11 integrante do Parque Residencial M'Boi Mirim, situado à Estrada do M'Boi Mirim nº 2.298 e Rua 5 do Jardim Thomas, no 32º subdistrito - Capela do Socorro, com a área útil de 45,2275m² e a área comum de 9,13096m², nesta já incluída a área correspondente a uma vaga indeterminada na garagem coletiva, para a guarda e estacionamento de um veículo de passeio, perfazendo a área total de 54,35846 m², correspondendo-lhe, no terreno

condominial, uma fração ideal de 0,10288% e, nas despesas e coisas comuns no bloco, uma fração ideal de 2,7777%. Contribuinte: 165.371.0179-3 (em área maior). Contribuinte individual: 165.371.0557-8. Matrícula nº 260.423 do 11º CRI de São Paulo. Ônus: Consta na R.5 hipoteca do imóvel em favor da Caixa Econômica Federal – CEF consta as fls. 110 dos autos que a hipoteca do imóvel foi liquidada). Consta na Av.6, a penhora do imóvel pelo processo nº 0000089-22.2020.8.26.0002 da 6ª Vara Cível de Santo Amaro. Consta na Av.7, a penhora do imóvel pelo processo nº 0026405-43.2018.8.26.0002 da 5ª Vara Cível de Santo Amaro. Débito Condominial de 144.452,32 (outubro de 2023). Conforme pesquisa junto à Prefeitura referida unidade não possui débitos fiscais (anexo).

Avaliação R\$ 213.000,00 (julho/2021). Valor da avaliação R\$ 266.260,87 (Junho/2025)

Quem pode ofertar lances: É permitido a todos interessados fazer lances diretamente no sistema gestor, desde que, cadastrado e habilitado com no mínimo 24 horas que antecedem o encerramento do leilão; exceto os que se enquadrem no Art. 890 do CPC ainda que cadastrados e habilitados no sistema.

Da Prorrogação do Leilao: Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento, o sistema prorrogará automaticamente por mais três minutos sucessivamente para que todos tenham as mesmas chances.

Da Comissão: A comissão do leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não estando incluída no valor da arrematação e deverá ser paga mediante depósito judicial.

Da Adjudicação: Se o (a) credor (a) optar pela não adjudicação art. 876 NCPC, participará das hastas públicas e pregões, na forma da lei e igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço, até o

valor atualizado do débito, no entanto, se inferior deverá depositar o valor excedente, no prazo de 03 (três) dias, sob pena de sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à suas custas, Art. 892, § 1º CPC. Contudo, deverá o (a) credor (a) pagar o valor da comissão do leiloeiro público, na forma antes mencionada, que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo (a) executado (a).

Do pagamento: O (a) arrematante deverá efetuar o pagamento do valor da arrematação e da comissão do (a) leiloeiro (a) público, de uma única vez, em até 24 horas após ter sido declarado (a) vencedor (a) pelo (a) leiloeiro (a) público, por meio de depósito judicial (art. 892, CPC), devendo, para tanto, acessar o Portal de Custas, Recolhimentos e Depósitos do Tribunal de Justiça de São Paulo tjsp.jus.br.

Do pagamento parcelado: Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o (a) interessado(a) em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada; (ii) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz Art. 895, CPC. As propostas deverão ser apresentadas exclusivamente ao (à) leiloeiro(a) público designado (a), responsável pelo posterior encaminhamento para análise do Magistrado. Em caso de não pagamento, aplicar-se-á o disposto no artigo 270 das NSCGJ. O auto de arrematação, que deverá ser juntado aos autos devidamente assinado pelo (a) leiloeiro (a) público e pelo (a) arrematante, somente será assinado pelo Juízo após a efetiva comprovação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão. Das Garantias: Os bens serão vendidos em caráter "Ad Corpus", e no estado em que se encontram, cabendo exclusivamente ao interessado

fazer a verificação inclusive processual antes de ofertar lances; ressaltando que as visitas nem sempre é possível uma vez que na maioria das vezes os bens se encontram na posse do executado.

Responsabilidade outras: O (a) arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, e exceto os débitos de condomínio que possuem natureza propter rem, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Condições da venda: Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; que correrão por conta do (a) arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

Recursos: Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento.

Da Carta de arrematação: a carta de arrematação será expedida pelo MM. Juiz nos termos dos Artigos 901, § 1º e Art. 903 do código de processo civil.

Dúvidas e Esclarecimentos: pessoalmente perante o 6º Ofício Cível, ou no escritório do leiloeiro oficial, Sr. Irani Flores, Av. Gaspar Vaz da Cunha nº 258, Capital - SP, ou ainda, pelo telefone (11) 3965-0000 / Whats App 11 95662-5151 e e-mail: atendimento@leilaobrasil.com.br.

Ficam os executados, bem como eventuais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não sejam localizados para as intimações pessoais, será o edital "por extrato", afixado e publicado

na forma da lei, Provimento CGJ N° 32/2018, artigo 428.1.2 e artigo 887, § 2º do código de processo civil, São Paulo, 20/11/2023.